

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

**ZONE  
A**

## Caractère de la zone

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées aux exploitations agricoles, et les équipements collectifs préférentiellement situés hors des quartiers résidentiels.

## Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Art. A.1

Les occupations ou d'utilisations du sol non-autorisées à l'article A.2 sont interdites et en particulier :

- Tout lotissement ou groupe d'habitations,
- Le changement de destination au profit d'habitations non-liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- Tout hébergement léger de loisirs autre que le camping à la ferme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les abris de fortune.
- Le stationnement des caravanes.
- Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan, au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

## Article A.2 Occupations ou utilisations soumises à conditions particulières

Art. A.2

1 - Les constructions ou installations dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont autorisées. En particulier, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité d'un site d'exploitation agricole et implantées au sein de celui-ci ; leur situation dans la zone agricole devra être justifiée par des nécessités fonctionnelles et ne pas constituer un mitage de cette zone.
- Les serres dès lors qu'elles n'ont pas une vocation commerciale,
- Le camping à la ferme, et les changements de destination au profit d'activités autorisées par le statut agricole (gîtes, ...), dès lors qu'ils sont implantées à côté du siège d'exploitation.

2 - Sont de plus autorisées :

- La reconstruction à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, soit en particulier celles liées au cimetière.
- Les équipements d'infrastructure ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui leur sont liés.

### **Article A.3 Conditions de desserte et d'accès**

Art. A.3

Les accès et les voiries devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils seront adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements.

### **Article A.4 Conditions de desserte par les réseaux**

Art. A.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitat ou assimilé (gîtes, chambres d'hôtes...) nécessitant une alimentation en eau.

#### **II- ASSAINISSEMENT :**

a) Eaux usées : En application du SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT, dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle ; dans les zones d'assainissement non-collectif les installations respecteront les dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

*Des orientations sur les choix techniques à réaliser sont données par SCHÉMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT en vigueur ; Une étude à la parcelle pourra permettre de préciser, suivant la nature du sol, le dispositif le plus adéquat.*

b) Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

#### **III - ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :**

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

### **Article A.5 Superficie minimale des terrains**

Art. A.5

Dans les zones d'assainissement non-collectif, telles qu'elles sont définies par le Schéma Directeur d'Assainissement en vigueur sur la commune :

- Pour être constructible, les parcelles devront avoir une superficie au moins égale à 1000m<sup>2</sup> dès lors que l'occupation projetée requiert un dispositif d'assainissement des eaux usées.

### **Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies**

Art. A.6

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à :

- Le long de la RD20 : 100m de l'axe,
- Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile (y compris agricole): 10m de l'axe pour les constructions à usage d'habitation, 25m de l'axe pour les autres constructions,

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt général.

**Article A.7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

**Art. A.7**

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser .

Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un minimum de 4m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

**Article A.8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

**Art. A.8**

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 m.

Dans le cas des constructions à usage d'habitat et de leurs annexes : Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

**Article A.9      Emprise au sol des constructions**

**Art. A.9**

Néant.

**Article A.10      Hauteur des constructions**

**Art. A.10**

Les constructions à usage d'habitation comprendront au maximum 3 niveaux, y compris les combles, et leur hauteur totale restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,80m.

**Article A.11      Aspect extérieur**

**Art. A.11**

**1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Tout pastiche d'une architecture traditionnelle étrangère à région est interdit.

**Matériaux et couleurs :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

*La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, grège ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.*

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Les huisseries seront préférentiellement de couleur blanche. Les teintes vives sont proscrites.

#### Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou contiguë)

Sont interdits :

- Les annexes en matériaux de fortune
- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

#### Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente minimale égale à 30°.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture.

Les lucarnes seront de type "Coutançaise" en fronton ou de forme traditionnelle (avec toiture à deux pans ou capucine) ; elles seront implantées dans la moitié inférieure du versant ; les lucarnes dites "chiens-assis" ou "hollandaises" sont interdites.

Les toitures seront couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

#### Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur voies ont une hauteur inférieure à 2m

Celles des parcelles recevant des constructions à usage d'habitation seront constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage et/ou de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

## **2 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES SUPPLÉMENTAIRES :**

### Constructions à usage agricole :

Elles seront de forme et volume simples.

On privilégiera l'emploi de bardage de bois brut en façade ou de matériaux de façade de couleur foncée (gris, couleur ardoise, ...). Les changements de teinte de bardage doivent correspondre à des changements de volumétrie.

### **Article A.12 Stationnement**

**Art. A.12**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **Article A.13 Espaces libres et plantations**

**Art. A.13**

Les espaces boisés classés repérés au plan sont protégés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les parcelles recevant de l'habitat, les clôtures vertes seront obligatoirement constituées de haies vives ou d'alignement d'arbres d'essences locales. Les haies de conifères sont interdites.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

La plantation de bosquets d'arbres de haute tige ou de haies facilitera l'intégration dans le paysage des constructions agricoles.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

**Article A.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

**Art. A.14**

Néant.